

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.01.2025	Ö

Verfasser/in: Wolf/ Nieswandt

FB/Az: 6

## **Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge,, - Sachstandsbericht des Sanierungsträgers BIG-Städtebau GmbH**

**Zusammenfassung:** Sachbericht über den Stand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ für den Bereich „Südlicher Inselrand“ für den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 15.01.2025

Koop, Axel am 15.01.2025

Wolf, Michael am 15.01.2025

**Sachverhalt:**

(Nähere Erläuterungen, insbesondere auch zur Kosten- und Finanzsituation, erfolgen in der Sitzung durch die BIG Städtebau GmbH anhand einer Power-Point-Präsentation)

**Aktueller Maßnahmenstand:**

Derzeit befindet sich die Maßnahme  
- Seebadeanstalt Schlosswiese  
in der Durchführung.

Folgende Maßnahmen sind in der Vorbereitung:

- Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa
- Brücke des Kleinbahndamms
- Rundweg Kleiner Kuchensee
- Ernst-Barlach-Schule

Vertreter des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport werden sich am 5. Februar 2025 in Ratzeburg im Rahmen einer Gesamtmaßnahmenbesichtigung, vom Maßnahmenstand durch Vertreter der Stadt und des Sanierungsträgers in Kenntnis setzen lassen. Dabei werden auch die einzelnen Maßnahmen besichtigt.

Der Bearbeitungsstand in den einzelnen Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

### Seebadeanstalt Schlosswiese:

Nachdem am 04. Oktober 2023 der Bescheid des Ministeriums zur Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von bis zu 4.186.966,70 Euro eingegangen ist, erfolgte am 26. Oktober 2023 die offizielle Baubeginnanzeige.

Der 1. Bauabschnitt am Gebäude der Seebadeanstalt ist mittlerweile fast vollständig abgeschlossen. Die Sanitäreinrichtungen und Umkleiden sowie der Kiosk und die Gewerbeeinheit wurden umfassend saniert und modernisiert. Vereinzelt gibt es noch Restarbeiten, welche zeitnah fertiggestellt werden.

Die Seebadeanstalt wurde nach dem 1. Bauabschnitt am Gebäude zum 1. Juli 2024 eröffnet. Der Betrieb in der Badesaison 2024 konnte planmäßig stattfinden.

Im Sommer 2024 wurden die Steg- und Landschaftsbauarbeiten ausgeschrieben. Die Ausschreibungsergebnisse für die beiden Gewerke bewegten sich im Rahmen der geschätzten Auftragssummen. Im September konnten die Aufträge erteilt werden. Die Stegbauarbeiten begannen im Oktober 2024, die Landschaftsbauarbeiten im November 2024.

Die Bautätigkeiten erfolgen gemäß abgestimmter Zeitschiene, sodass die Seebadeanstalt zur Badesaison 2025 wieder in Betrieb gehen kann.

Die Baumaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Ab Herbst 2025 wird der 2. Bauabschnitt (bis 30.09.2025 vermieteter wasserseitiger Gebäudeteil) baulich umgesetzt. Gemäß Zielsetzung werden die Arbeiten bis zur Badesaison 2026 abgeschlossen sein.

Die Vermarktung der Gewerbeeinheit und des Kiosks hat begonnen. Es gab bereits einige Interessenten, die sich die Räumlichkeiten vor Ort angeschaut haben. Eine Markterkundung wird aktuell vorbereitet.

Zur Abstimmung der weiteren Planungsschritte erfolgen weiterhin alle vier Wochen Planerrunden per Videokonferenz.

### Beauftragungs- und Kostenstand (in Brutto):

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten:	4,40 Mio. Euro
- Beauftragte Leistungen (Bau- und Planungsleistungen): (sämtliche Bau- und Planungsleistungen sind beauftragt)	4,40 Mio. Euro
- Bereits geleistete Zahlungen:	1,93 Mio. Euro
- Noch anstehende Zahlungen:	2,47 Mio. Euro

### Neubau Schwimmhalle Aqua Siwa:

Zur Umsetzung der Maßnahme wurden nach Beauftragung des Planungsbüro VZP Hillebrand und Fink Architekten Partnerschaft mbH mit den Architektenleistungen sukzessive auch die weiteren erforderlichen Fachplanungen, mit Zustimmungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in 2023 und 2024, beauftragt.

Vorerst erfolgte der Abruf der ersten Leistungsstufe (bis Leistungsphase 3 HOAI, Entwurfsplanung).

Im Rahmen der Vorplanung (Leistungsphase 2 HOAI) wurden u.a. die Fachplanungen und Gutachten von Tragwerksplanung, technischer Gebäudeausrüstung, Wärmeschutz,

Brandschutz, Raumakustik, Schallschutz, Lichtemissionen, Artenschutz, Baugrund und Vermessung in die Pläne integriert.

Ein Abgleich der Planung mit den Angaben aus der aktuellen Richtlinie für den Bäderbau vom Koordinierungskreis (KOK) Bäder 2022 ist erfolgt.

Themen aus dem parallel verlaufenden B-Plan Verfahren, insbesondere naturschutzrechtliche Belange wurden ebenfalls in die Planung übernommen.

Die Vorstellung der Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2 HOAI), mit Hochbauplanung, Fachplanung zur Energieversorgung sowie Freianlagenplanung erfolgte in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.07.2024. Die Kostenschätzung nach DIN 276 wurde in der Ausschusssitzung am 09.09.2024 vorgelegt, erörtert und als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Aktuell erfolgt die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI), welche voraussichtlich Mitte April 2025 mit der Kostenberechnung nach DIN 276 abgeschlossen sein wird. Die Architekten und Fachplaner werden zeitnah bis zur Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 HOAI) beauftragt, damit die erarbeiteten Unterlagen für die Baugenehmigung zusammengestellt werden können. Erste Abstimmungen mit der Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg erfolgen im Januar 2025.

Die Genehmigungsplanung bzw. Genehmigung einer Bauvoranfrage wird für den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln benötigt. Dieser sollte noch in 2025 beim Ministerium eingereicht werden, da ab 01.01.2026 die Städtebauförderungsrichtlinien S-H 2015 novelliert werden, mit ggf. anderen Förderquoten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie dem Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa.

In Vorbereitung auf das Antragsverfahren fand bereits im August 2024 ein Gesprächstermin mit dem Ministerium und der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GM.SH) statt. Die GM.SH wird die Maßnahme baufachlich prüfen. Der Prüfvermerk ist dann Grundlage für die Förderentscheidung. Bei dem Termin wurde auch das Thema Generalunternehmer erörtert. Die GM.SH rät dringend an, aus verschiedenen Gründen, insbesondere aber auch aufgrund förderrechtlicher Vorgaben, eine gewerkeweise Beauftragung vorzunehmen. Insbesondere wurde hierbei angeführt, dass eine genaue Kostenaufstellung,- verfolgung und –abrechnung erforderlich ist (nach DIN 276, 3. Kostengruppenebene).

Mit der Geschäftsführung der Stadtwerke Ratzeburg GmbH wurden die Abstimmungsinhalte besprochen und im Einvernehmen mit dieser ist vorgesehen, die Ausschreibung der Bauleistungen gewerkeweise und nicht an einen Generalunternehmer zu vergeben.

Zur Abstimmung der weiteren Planungsschritte erfolgen weiterhin regelmäßige Gesprächsrunden mit allen Beteiligten. Spezifische Themenpunkte, die die Vereinigten Stadtwerke GmbH betreffen, werden im nächsten turnusmäßigen Termin mit der Geschäftsführung Mitte März 2025 weiter erörtert.

Kostenschätzung gem. Übersicht vom 09.09.2024

Beauftragungs- und Kostenstand (in Brutto):

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten:	23,4	Mio. Euro
- davon nicht förderfähige Kosten:	2,66	Mio. Euro
- Beauftragte Leistungen (Planungsleistungen LPH 1-3, incl. Wettbewerb):	1,17	Mio. Euro
- Bereits geleistete Zahlungen:	0,56	Mio. Euro

Verfahren Bebauungsplan Nr. 79, Teilbereich II: (Aqua Siwa):

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist erfolgt. Die Abstimmungen mit den Kreisbehörden bezüglich der erfolgten Stellungnahmen sind positiv verlaufen. Es werden noch Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Der Bebauungsplan 79 II wird in der nächsten Sitzung im Februar 2025 beschlussfertig vorgelegt werden.

Brücke des Kleinbahndamms:

Mit Brückenprüfung vom 11.07.2024 wurde festgestellt, dass die Schäden an der Kleinbahndammbrücke ein solches Ausmaß angenommen haben, dass unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Erneuerung der Brücke im Rahmen der Maßnahme „Rundweg Kleiner Kuchensee“ ist nunmehr eine zeitnahe Umsetzung als Einzelmaßnahme vorgesehen, was das Antragsverfahren zeitlich beschleunigt, da für die Brücke bereits Planungsunterlagen vorliegen.

Gemäß Beschluss vom 02.12.2024 wurde der Erneuerung der Brücke, den weiteren Planungsschritten und der Antragsstellung auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zugestimmt,

Das Ingenieurbüro KSK, welches in 2015 bereits die Vorentwurfsplanung erstellt hat, wurde im Januar 2025 mit der Überprüfung und Aktualisierung der vorliegenden Planungen beauftragt.

Beauftragungs- und Kostenstand (in Brutto):

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten: Kostenermittlung erfolgt derzeit durch das Büro KSK
- Beauftragte Leistungen (KSK): 13 T- Euro
- Bereits geleistete Zahlungen: -

Ernst-Barlach-Schule:

Auf der Grundlage des abgestimmten Nutzungskonzeptes wurden alle notwendigen Planungs- und Fachplanungsleistungen beauftragt. Dies erfolgte mit Stufenaufträgen, vorerst bis Leistungsphase 4 HOAI.

Gemäß Beschlussfassung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses im Mai 2024, wurde der vorgestellten Vorentwurfsplanung zugestimmt. Auf dieser Grundlage erfolgten die weiteren Planungsschritte und Abstimmungen bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 4 HOAI).

Auch bei dieser Maßnahme erfolgt eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde des Kreises.

Die Entwurfsplanung wird in einer der nächsten Ausschusssitzungen vorgestellt.

Zur Vorbereitung auf den Antrag auf Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist ein Erörterungsgespräch mit dem Ministerium und der baufachlichen Prüfbehörde GM.SH für den 18.03.2025 terminiert.

Abstimmungen über die weiteren Planungsschritte erfolgen in turnusmäßigen Videokonferenz-Terminen mit allen Planungsbeteiligten, der Stadt und dem Sanierungsträger.

Beauftragungs- und Kostenstand (in Brutto):

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten

(gem. Kostenschätzung vom Dez. 2024):	11,44 Mio. Euro
- Beauftragte Leistungen (Planungsleistungen, LPH 1-4):	0,42 Mio. Euro
- Bereits geleistete Zahlungen:	0,22 Mio. Euro

Verfahren Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung:

Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.56 erforderlich. Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung am 11.11.2024 der Auslegungsbeschluss. Dem Entwurf, den Abwägungsvorschlägen und der Auslegung wurde zugestimmt.

#### Rundweg Kleiner Kuchensee:

Das beauftragte Planungsbüro Hannes Hamann aus Berlin hat der Verwaltung erste Überlegungen zur Vorentwurfsplanung im November 2024 vorgestellt.

Beauftragungs- und Kostenstand (in Brutto):

- Voraussichtliche Bau- und Baunebenkosten (ohne Brücke) (Baukosten noch unkonkret)	987 T-Euro
- Beauftragte Leistungen (Planungsleistungen, LPH 1-4):	65 T-Euro
- Bereits geleistete Zahlungen:	27 T-Euro

#### Finanzsituation des Treuhandkontos:

Die Finanzierung förderfähiger Kosten der angeführten Maßnahmen erfolgt über das Treuhandkonto Städtebauförderung der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge.“

Der Stand des Treuhandkontos beläuft sich zum Jahresende 2024 auf 9.622.230 Euro. Aus den in 2021 bis 2023 gestellten und bewilligten Förderungsanträgen stehen noch zusätzlich 4.179.000 Euro (je 1/3 Bundes-, Landes- und städtische Eigenmittel) zur Verfügung und sind in den Jahren 2025-2027 abruffähig.

In 2024 wurde ein Förderungsantrag in Höhe von 2.600.000 Euro gestellt, mit der Bitte um Bereitstellung der ersten Auszahlungstranche erst ab 2027/28. Die Stadt Ratzeburg hat für das Programmjahr 2024 keine Fördermittel bewilligt bekommen.

Zur Sicherstellung der Finanzierung der anstehenden Baumaßnahmen ist vorgesehen in 2025 erneut einen Förderungsantrag zu stellen. In Abstimmung mit der Verwaltung soll sich die Förderungsantragshöhe auf 6.000.000 Euro belaufen, um die in 2024 nicht bewilligten Mittel zu kompensieren. In den Folgejahren sollen weitere Förderungsanträge gestellt werden.